VIII kadencja

SEJM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

- **Komisji Infrastruktury (nr 194)**
- **Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 207)**

z dnia 5 czerwca 2018 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury (nr 194)

Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 207)

5 czerwca 2018 r.

Komisje: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, obradujące pod przewodnictwem posła **Bogdana Rzońcy (PiS)**, przewodniczącego Komisji Infrastruktury, przeprowadziły:

– pierwsze czytanie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali (druk nr 2224);

– pierwsze czytanie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali (druk nr 2510).

W posiedzeniu udział wzięli: **Artur Soboń** sekretarz stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju wraz ze współpracownikami, **Mirosława Wnuk** główny specjalista w Departamencie Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli, **Marcin Maksymiuk** ekspert Związku Powiatów Polskich, **Adam Wasak** prezes Izby Notarialnej w Gdańsku.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Elżbieta Kessel, Marcin Mykietyński, Dariusz Myrcha, Jolanta Osiak** – z sekretariatów Komisji w Biurze Komisji Sejmowych; **Magdalena Klorek, Łukasz Nykiel** – legislatorzy z Biura Legislacyjnego.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Otwieram wspólne posiedzenie Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Witam panie posłanki i panów posłów oraz wszystkich zaproszonych gości, na czele z panem ministrem Arturem Soboniem, sekretarzem stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju. Stwierdzam kworum.

Zgodnie z przedstawionym państwu porządkiem dziennym, przedmiotem dzisiejszego posiedzenia będzie pierwsze czytanie poselskich projektów ustawy o zmianie ustawy o własności lokali (druki nr 2224 i 2510). Czy ktoś zgłasza uwagi do porządku obrad? Nie ma uwag. Stwierdzam, że przyjęliśmy porządek dzienny.

Szanowni państwo, informuję, że marszałek Sejmu skierował projekty z druków nr 2224 i 2510 do rozpatrzenia przez Komisje: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. W imieniu prezydiów obydwu Komisji proponuję, aby po wysłuchaniu posłów – przedstawicieli wnioskodawców – przeprowadzić łączną dyskusję nad tymi projektami.

Zanim do tego przejdziemy, musimy jednak jeszcze wyjaśnić pewną formalną kwestię. Tak się złożyło, iż osoba upoważniona do uzasadnienia projektu z druku nr 2224, tzn. pan poseł Adam Korol jest nieobecny, znajduje się w szpitalu. Oznacza to, że powinniśmy upoważnić do wystąpienia w imieniu wnioskodawców innego posła lub posłankę spośród tych, którzy podpisali się pod wnioskiem. Do tej roli zgłosił się pan przewodniczący Stanisław Żmijan i jeśli nie usłyszę sprzeciwu uznam, że wnioskodawcy wyrazili zgodę na przedstawienie uzasadnienia projektu ustawy z druku nr 2224 przez pana posła Żmijana. Nad prawidłowością procedury czuwa, jak rozumiem, Biuro Legislacyjne. Czy są jakieś zastrzeżenia ze strony państwa mecenasów? Nie ma. Bardzo dziękuję.

Proszę pana przewodniczącego Żmijana o przedstawienie uzasadnienia do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali (druk nr 2224).

Poseł Stanisław Żmijan (PO):

Dziękuję, panie przewodniczący. Prezydia Wysokich Komisji, szanowni państwo, w imieniu posłów wnioskodawców przedstawiam do pierwszego czytania projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali zawarty w druku nr 2224. Zadanie przedstawienia uzasadnienia projektu otrzymałem dziś w trybie awaryjnym. Powody przed chwilą przedstawił pan przewodniczący Rzońca. Postaram się podołać zadaniu i spróbuję krótko przedstawić państwu cel niniejszej ustawy.

Szanowni państwo, projekt ustawy zmierza do usunięcia istniejącej luki prawnej w zakresie normy kompetencyjnej, która powstała w wyniku zmiany ustawy o własności lokali, wprowadzonej ustawą o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz ma na celu doprecyzowanie przepisów przejściowych zawartych w tej ustawie. Ponieważ złożyłem swój podpis pod projektem ustawy, czyli jestem jednym z posłów wnioskodawców, którzy skierowali projekt do laski marszałkowskiej, jako wspomniany wnioskodawca chciałbym poprosić pana przewodniczącego o zgodę na przedstawienie szczegółowego uzasadnienia projektu ustawy przez panią poseł Małgorzatę Chmiel. Licząc na uwzględnienie mojej prośby, bardzo państwu dziękuję i wracam w tej chwili do sali obrad plenarnych w celu wypełnienia innych obowiązków poselskich.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dopóki jeszcze pan przewodniczący Żmijan jest na sali, chciałbym zapytać legislatorów, czy taka procedura jest właściwa?

Legislator Łukasz Nykiel:

Panie przewodniczący, Wysokie Komisje, jesteśmy w trakcie pierwszego czytania projektu ustawy. Zgodnie z art. 39 ust. 1 regulaminu Sejmu obejmuje ono uzasadnienie projektu przez wnioskodawcę. Pośród posłów wnioskodawców podpisanych pod projektem z druku nr 2224 nie ma pani poseł Małgorzaty Chmiel i dlatego, zdaniem Biura Legislacyjnego, zastosowanie takiej procedury, jaką proponuje poseł Żmijan, nie jest możliwe. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Poseł Dzikowski, bardzo proszę.

Poseł Waldy Dzikowski (PO):

Myślę, że doszło chyba do nieporozumienia. Poseł wnioskodawca, czyli przewodniczący Żmijan, przedstawił cel projektowanej ustawy, a pani poseł Chmiel zabierze już głos w dyskusji nad projektem. To są dwie zupełnie różne sprawy i nie ma między nimi żadnego konfliktu.

Legislator Łukasz Nykiel:

Szanowni państwo, po tych wyjaśnieniach stwierdzam, że być może Biuro Legislacyjne niewłaściwie odczytało intencję pana przewodniczącego Żmijana.

Poseł Waldy Dzikowski (PO):

Nasze intencje były dokładnie takie, jak przed chwilą powiedziałem.

Poseł Stanisław Żmijan (PO):

Dziękuję panu posłowi Dzikowskiemu za pomoc w wytłumaczeniu mojego stanowiska. Rozumiem, że pozostajemy w zgodzie z regulaminem.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Skoro od strony regulaminowej wszystko jest w porządku, będziemy dziś procedować obydwa projekty ustaw, przy czym wiodącym proponuję uczynić projekt z druku nr 2510.

Poseł Andrzej Maciejewski (Kukiz15):

W tej chwili jesteśmy przy projekcie z druku nr 2224, panie przewodniczący.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Zgadza się, ale proponuję, aby wiodący był projekt z druku nr 2510, chociaż teraz cały czas rozpatrujemy jeszcze druk nr 2224. Widzę, że zgłasza się pani poseł Małgorzata Chmiel. Ponieważ ustaliliśmy, że jest to zgodne z regulaminem, gdyż uzasadnienie projektu przedstawił w imieniu wnioskodawców poseł Zmijan, oddaję głos pani poseł.

Poseł Stanisław Żmijan (PO):

Cieszę się, że udało nam się wybrnąć z tej sytuacji.

Poseł Małgorzata Chmiel (PO):

Dziękuję, panie przewodniczący. Faktycznie można powiedzieć, że dziś nieporozumienie goni nieporozumienie. Bardzo przepraszamy za zaistniałą sytuację.

Proszę państwa, chciałabym rozpocząć od zadania pytania legislatorom. Wiecie państwo, że chodzi o zmianę w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości, która zmienia ustawę o własności lokali, a w której to ustawie w art. 2 ust. 1 jest mowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Ustawa o KZN wprowadza w tym miejscu nowe rozwiązanie, czyli stwierdza, że jest możliwe ustanowienie odrębnej własności tylko wtedy, gdy jednocześnie spełnione są dwa warunki. Pierwszy z nich to wymóg, żeby zabudowa była zgodna z planem miejscowym lub z decyzją o warunkach zabudowy, a drugi warunek, równoczesny, wymaga istnienia pozwolenia na budowę. W ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości jest wiele błędów, ten jest zaledwie jednym z nich. Będziemy musieli stopniowo je eliminować i naprawiać ustawę.

Szanowni państwo, problem w tym przypadku polega na tym, że nie można wyodrębnić lokali, które powstały dużo wcześniej, ponieważ nie posiadają one pozwoleń na budowę. Chodzi zwłaszcza o lokale przedwojenne, ale także o powojenne. W przypadku dużej liczby tych lokali z różnych przyczyn nie zachowała się wymagana dokumentacja. Pomijając ten aspekt, chciałabym zwrócić uwagę Biura Legislacyjnego i pana ministra na fakt, że obowiązek posiadania dokumentacji i jej archiwizowania powstał dopiero w 1995 r. W związku z tym nie można wymagać od ludzi, którzy wcześniej zbudowali lokal, aby przedstawiali teraz pozwolenie na budowę.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Bardzo przepraszam, pani poseł. Dzisiaj mamy kumulację ważnych zdarzeń. Tak się składa, że jestem posłem sprawozdawcą jednej z ustaw, która w tej chwili staje na forum plenarnym i podobnie jak przewodniczący Żmijan, który opuścił nasze obrady, gdyż ma wystąpienie w debacie w imieniu klubu, ja również muszę państwa opuścić, ponieważ, jak powiedziałem, jestem sprawozdawcą ustawy. Ogłaszam 20 minut przerwy w posiedzeniu naszych Komisji, do godziny 11:00. Po przerwie będziemy kontynuować dyskusję.

Poseł Cezary Grabarczyk (PO):

Później jest jeszcze ustawa o tachografach, więc pan przewodniczący także musi być na sali plenarnej.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Poradzimy sobie z tym problemem, panie pośle.

Poseł Cezary Grabarczyk (PO):

Przypominam, że jest pan sprawozdawcą także i tej ustawy.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Myślę, że uda nam się dokończyć obrady pomiędzy jedną a drugą ustawą.

Poseł Małgorzata Chmiel (PO):

Bardzo przepraszam, ale może mogłabym chociaż dokończyć swoje wystąpienie, zanim zostanie zarządzona przerwa? Jaka jest przyczyna tych nagłych decyzji?

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Przyczyna jest bardzo prosta, pani poseł. W tej chwili powinienem już być na sali sejmowej, żeby przedstawić sprawozdanie Komisji Infrastruktury.

Poseł Małgorzata Chmiel (PO):

Nie chcę panu przewodniczącemu niczego sugerować, ale może dalsze obrady mógłby poprowadzić któryś z wiceprzewodniczących Komisji Infrastruktury lub przewodniczący Komisji Samorządu Terytorialnego?

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Teoretycznie tak, ale, szanowna pani poseł, procedujemy w taki sposób, gdyż udzieliłem pani głosu tylko ze względu na wniosek przewodniczącego Żmijana. Wcześniej powinienem bowiem przedstawić uzasadnienie projektu ustawy z druku nr 2510. Niestety, nie zrobiłem tego, a pani od razu zabrała głos, chociaż oczywiście ja pani tego głosu udzieliłem.

Poseł Małgorzata Chmiel (PO):

Rozumiem. Dziękuję za wyjaśnienie.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

W tej chwili jesteśmy w fazie dyskusji ogólnej. Ponieważ, jak już wspominałem, mamy dziś kumulację różnych zdarzeń w Sejmie, ogłaszam przerwę w obradach do godziny 11:00.

[Po przerwie]

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Wznawiam posiedzenie Komisji Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Przerwa się nieco przedłużyła, bo jest już po godzinie 11:30, ale proszę o wyrozumiałość. Wszystko, co się zdarzyło, to wynik czasowego nałożenia się wystąpień posłów, członków prezydiów naszych Komisji. Swoje plenarne wystąpienia mieli zarówno poseł Suchoń, jak i poseł Żmijan, głos z mównicy zabierałem także ja i poseł Grabarczyk. Wymagały tego sejmowe prace nad dwoma bardzo ważnymi ustawami, które wcześniej były przedmiotem posiedzeń Komisji Infrastruktury.

Dobra informacja dla państwa jest taka, że prawdopodobnie głosowania odbędą się we czwartek, a to oznacza, że piątek będzie wolny. Pan poseł podpowiada mi, że decyzja w tej sprawie już zapadła. Myślę, że możemy uznać, iż chwilowa kumulacja prac w sumie przyniosła pozytywny efekt.

Proszę państwa, przed przerwą w obradach przerwałem wystąpienie pani poseł Chmiel, której głosu udzieliłem niejako z rozpędu, na prośbę przewodniczącego Żmijana. Poseł Dzikowski, jak państwo pamiętacie, wyjaśnił, że uzasadnienie do ustawy z druku nr 2224 przedstawił przewodniczący Żmijan, a wystąpienie pani poseł Chmiel należy już traktować jako głos w dyskusji. Jeśli się nie mylę, to zgodnie z procedurą powinniśmy przedstawić najpierw uzasadnienie do obydwu projektów. Czy mam rację?

Legislator Łukasz Nykiel:

Tak, panie przewodniczący.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Pozwolę sobie zatem dopełnić formalności i przedstawię teraz uzasadnienie do projektu ustawy z druku nr 2510.

Szanowni państwo, uzasadnienie do projektu tej ustawy jest dość zbliżone do uzasadnienia przedstawionego w przypadku projektu z druku nr 2224. To oczywista kwestia i zrozumiałą rzeczą są w tym przypadku pewne powtórzenia w uzasadnieniu. Postanowiliśmy wnieść ten projekt pod obrady Komisji Infrastruktury, ponieważ pojawiły się problemy natury prawnej, społecznej, notarialnej, sądowej i budowlanej w związku z zaistniałą luką prawną i dlatego chcemy ją rozwiązać tą ustawą, a w zasadzie dwiema ustawami zaproponowanymi w bardzo zbliżonym kształcie. Chodzi o druki nr 2224 i 2510. Nasz projekt, z druku nr 2510, zmierza do zlikwidowania luki prawnej i zaspokojenia oczekiwań społecznych. W tej chwili notariusze pracują w dyskomfortowych warunkach, niejasna jest sytuacja właścicieli starszych budynków, tzn. tych sprzed 1994 r. Zaproponowany projekt ustawy wprowadza rozwiązania zgodne z oczekiwaniami i interesem społecznym oraz porządkuje sytuację prawną.

Jeżeli państwo uznalibyście przedstawione przeze mnie uzasadnienie za wystarczające, proponowałbym, aby ze względu na opóźnienie, jakie mamy, a które zostało spowo-

dowane przedłużoną przerwą, przejść od razu do debaty ogólnej nad rozpatrywanymi projektami ustaw. Nie słyszę sprzeciwu. Dziękuję bardzo. W tej chwili pani poseł Chmiel ma tyle czasu na wystąpienie, ile uzna za stosowne. Proszę, pani poseł.

Poseł Małgorzata Chmiel (PO):

Dziękuję, panie przewodniczący. Można powiedzieć, że to prawdziwy prezent z pana strony.

Szanowni państwo, przypominam, że przed przerwą przerwałam wypowiedź, kiedy mówiłam o tym, iż problem pojawił się na skutek zapisu w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości, który zmienia ustawę o własności lokali w zakresie regulującym warunki ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego. Ponieważ będę się do tego później odnosiła, pozwolę sobie powtórzyć, że decyzja o warunkach zabudowy albo plan zagospodarowania przestrzennego plus pozwolenie na budowę to dwa warunki, które muszą zaistnieć jednocześnie, żeby można ustanowić odrębną własność lokalu. W innym przypadku wyodrębnienie własności lokalu nie jest możliwe. Jak był uprzejmy powiedzieć pan przewodniczący, taka sytuacja skutecznie zablokowała wielu obywatelom możliwość wykupienia lokalu w starych zasobach gminy lub od spółdzielni mieszkaniowych. Jak zauważyłam wcześniej, obowiązek przechowywania niezbędnej dokumentacji spoczywa na inwestorach i urzędach gmin dopiero od 1995 r. Wcześniej nie było takiego wymogu.

Proszę państwa, dwa zgłoszone projekty ustaw w zasadzie różnią się tylko terminem, jaki jest określony w art. 40a. Zgodnie z naszą propozycją, Platformy Obywatelskiej, przepis art. 2 ust. 1a stosuje się do ustanowienia odrębnej własności lokali znajdujących się w budynkach, których budowa rozpoczęła się po dniu 11 września 2017 r. Propozycja, którą uzasadniał przewodniczący Rzońca, zakłada, że graniczny jest koniec roku 1994. Chodzi o moment, od kiedy trzeba już przechowywać dokumentację.

Dlaczego uważam, że nasz projekt jest korzystniejszy dla Polaków? Ponieważ nie mogę zgodzić się z tym, co powiedział przewodniczący Rzońca, iż w projekcie z druku nr 2510 wszystko zostało uregulowane w sposób maksymalnie korzystny z punktu widzenia społecznego interesu. Dlaczego tak sadzę? Ponieważ w 2002 r. weszła w życie nowelizacja Prawa budowlanego, która zmieniła definicję lokalu domu jednorodzinnego. Wcześniej, przed tą nowelizacją, dom jednorodzinny był to dom z maksymalnym dopuszczeniem 4-lokalowym. W tej chwili, po wspomnianej nowelizacji, jest to już tylko dom 2-lokalowy. Nie chcę tej kwestii teraz rozwijać, ale nowelizacja wprowadzona ustawą o KZN, tak przynajmniej wynika z załączonego do niej uzasadnienia, miała na celu przeciwdziałanie ewentualnej patologii deweloperów, którzy tam, gdzie w planie zagospodarowania mamy zapis o budownictwie jednorodzinnym, budowali domy w formie willi składających się z czterech mieszkań i w taki sposób obchodzili przepisy prawa. W świetle tych nowych przepisów dopuszczacie państwo tylko domy składające się z dwóch lokali.

Moim zdaniem, jeśli rzeczywiście chcecie państwo dokonać zmiany swojej własnej nowelizacji ustawy w opisanym zakresie, to nie powinna ona obowiązywać od 1995 r., tylko od roku 2002. Dlaczego taka cezura? Ponieważ, jak powiedziałam wcześniej, były osoby, które w okresie pomiędzy rokiem 1995 a 2002 wybudowały domy 4-lokalowe. Taką inwestycję mógł zrealizować przecież każdy prywatny właściciel, dowolna osoba, która na własnej działce postawiła willę składającą się z czterech odrębnych lokali. Odrębna własność nie została jednak ustanowiona, ponieważ zwykle czyni się to w momencie sprzedaży lub przepisania lokalu na inną osobę. W każdym razie ta czynność nie została dokonana, być może dlatego, że lokal był na przykład przeznaczony dla córki lub syna. W tej chwili jednak poprawka Prawa i Sprawiedliwości blokuje możliwość wydzielenia lokalu. Tego po prostu nie można w tych warunkach zrobić i dlatego proponowane przez państwa rozwiązanie jest niekorzystne dla bardzo wielu obywateli. Zastrzegam, że nie mam na myśli żadnych dużych deweloperów. Ci sobie z pewnością poradzą. Zresztą już wydzielili i posprzedawali wszystko, co mieli sprzedać. Chodzi mi o tzw. małych inwestorów, szczególnie zaś o osoby prywatne.

Drugą moją wątpliwość oddaje następujące pytanie. W przepisie, o którym mówiłam wcześniej, zakładającym równoczesne spełnienie dwóch warunków, tzn. istnienia

planu zagospodarowania lub decyzji o zabudowie oraz pozwolenia na budowę, brak jest wyszczególnienia, o jaki plan zagospodarowania przestrzennego chodzi. Czy chodzi o plan z momentu rozpoczęcia budowy, czy plan obowiązujący dzisiaj? W ustawie ta kwestia nie jest określona i dlatego wnosimy poprawkę, która stwierdza, że ustanowienie odrębnej własności według przedstawionej wyżej zasady będzie miało zastosowanie dopiero po dniu wejścia w życie ustawy o KZN. To prostuje obecne niejasności, wiadomo bowiem, jakie są plany zagospodarowania przestrzennego.

Kolejnym problemem, już trzecim, na który chciałabym zwrócić uwagę, jest brak precyzyjnych przepisów przejściowych np. 36 miesięcy lub więcej. Jedyną regulacją w tej kwestii jest ta, cytuję: „do spraw wszczętych i niezakończonych z dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe". O ile taki przepis może mieć zastosowanie w postępowaniach administracyjnych, co do tego zgoda, podobnie jeśli chodzi o postępowania przed sądem, to jednak nie może odnosić się do czynności cywilnoprawnych, takich jak ustanowienie odrębnej własności lub sprzedaż. Zwracam uwagę, że może zostać na przykład wzruszona darowizna w przypadku wystąpienia rażącej niewdzięczności obdarowanego. W związku z tym mamy kolejny problem. Nasza poprawka skutecznie go rozwiązuje, natomiast rozwiązanie zaproponowane w nowelizacji PiS nie rozwiązuje tego problemu.

O planie zagospodarowania już mówiłam. Oczywiście, od dnia 11 września, zgodnie z prawem, nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności. Wcześniej wyjaśniłam dlaczego. Sądy i notariusze odmawiają takiego ustanowienia, podobnie jest w urzędach miast. W całej Polsce jest z tym duży problem, a stworzyliście go państwo ustawą o KZN. Nie jest to zresztą jedyny problem, jaki występuje w związku z tą ustawą. Istnieje realna groźba, że ustanowienie odrębnej własności będzie obarczone sankcją nieważności i dlatego sądy odmawiają wpisów do ksiąg wieczystych.

W związku z powyższym bardzo pożądane jest jak najszybsze znowelizowanie ustawy. Zaznaczę jeszcze, że nasz projekt jest zgodny z prawem unijnym oraz nie rodzi żadnych skutków dla budżetu państwa.

To byłoby wszystko z mojej strony w telegraficznym skrócie. Jeśli będą jakieś pytania, postaram się na nie odpowiedzieć. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję, pani poseł. Kto następny chce zabrać glos w dyskusji? Bardzo proszę. Przypominam o przedstawianiu się do mikrofonu.

Prezes Izby Notarialnej w Gdańsku Adam Wasak:

Dzień dobry państwu. Nazywam się Adam Wasak, jestem przedstawicielem gdańskiej izby notarialnej.

Mieliśmy przyjemność uczestniczyć w pracach nad projektem z druku nr 2224 na etapie jego konsultacji. Pani poseł Chmiel dotknęła w swoim wystąpieniu pewnej kwestii, do której ja również chciałbym się odnieść.

Szanowni państwo, rozumiem, że stworzenie normy kompetencyjnej nie budzi żadnych wątpliwości. W tej kwestii oba projekty ustaw są zgodne. Do tej pory, zgodnie z zasadami logicznego rozumowania, starostowie odmawiali wydania zaświadczeń z bardzo prostej przyczyny, a mianowicie, jeśli mamy dwie przesłanki: A i B i zaraz potem przepis mówi, że starosta stwierdza tylko przesłankę B, to siłą rzeczy, na zasadzie argumentu a contrario, nie stwierdza przesłanki A i dlatego starostowie bali się wydawać odpowiednie zaświadczenia.

Chciałbym jeszcze powiedzieć kilka słów o tym, co różni oba projekty ustaw. Występują dwie różnice. Pierwsza z nich dotyczy normy intertemporalnej. Chodzi o to, czy nowe przepisy mają dotyczyć budynków, które są budowane obecnie, czy budynków wybudowanych po roku 1995. Pani poseł zauważyła, że w ustawie – Prawo budowlane, która zaczęła obowiązywać w 1995 r., nie znalazła się definicja budynku jednorodzinnego. Ta definicja wynikała z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14 grudnia 1994 r., w którym stwierdzono, w § 4 ust. 3, że budynek jednorodzinny to budynek do czterech lokali mieszkalnych. Na podstawie tego przepisu wiele gmin uchwaliło plany zagospodarowania przestrzennego i niektóre z nich obowiązują

do dzisiaj. Traktuje się w nich budynki 4-lokalowe jako budynki jednorodzinne. Byłoby bardzo niedobrze, gdybyśmy przy okazji poprawiania ustawy wpadli w pewną pułapkę.

Trzeba pamiętać o tym, że proces inwestycyjny jest często długotrwały. W 2003 r. weszła w życie zmiana ustawy – Prawo budowlane, w której budynek jednorodzinny zdefiniowano jako budynek 2-lokalowy. Oznacza to, że jeśli ktoś, zgodnie zresztą z pozwoleniem na budowę wydanym na podstawie obowiązujących przepisów, rozpoczął budowę budynku jednorodzinnego 4-lokalowego w 2002 r. i ukończył np. w roku 2007 lub 2008, czasami taka budowa mogła nawet potrwać do 2012 r., nie będzie mógł ustanowić odrębnej własności lokalu.

Pani poseł Chmiel słusznie zauważyła, że deweloperzy mają już swoje budynki najczęściej sprzedane. Trzeba otwarcie powiedzieć, że zmiana przepisów miała wyeliminować patologię spowodowaną głównie przez małych deweloperów, którzy próbowali obchodzić plany zagospodarowania przestrzennego i uzyskać więcej powierzchni mieszkalnej i użytkowej w strefach zabudowy jednorodzinnej. Obawiam się, że możemy niechcący doprowadzić do kolejnego konfliktu, którego skutki odczuje naprawdę wiele osób. W tej chwili mam klienta, który odziedziczył po rodzicach budynek 4-lokalowy i chciał dokonać z bratem podziału spadku, ale nie jest w stanie tego przeprowadzić, ponieważ nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności wspomnianych czterech lokali, które znajdują się w tamtym budynku.

Szanowni państwo, moim zdaniem bardzo dobrą cezurą czasową byłoby wprowadzenie obowiązywania przepisu od momentu jego uchwalenia, czyli w tym przypadku od 11 września 2017 r. Zasugerowaliśmy, żeby nie była to nawet kwestia pozwolenia na budowę, ponieważ pozwolenie można zmienić. Problem natomiast polega na tym, że jeśli został rozpoczęty proces inwestycyjny i zaangażowano określone środki finansowe, to bardzo trudno jest później przebudować taki budynek. Wiąże się to ze znacznym wysiłkiem. Ponieważ norma ma generalnie charakter normy prewencyjnej, a nie represyjnej, tym bardziej trudno jest karać osoby, które wybudowały budynek zgodnie z prawem, ale w tej chwili nie mogą ustanowić odrębnej własności lokali.

Druga kwestia to umiejscowienie przepisu przejściowego. Kiedy konsultowaliśmy projekt ustawy, mieliśmy pewien dylemat. Wydaje się, że jednak, mimo wszystko, nie powinna to być ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości, która reguluje wyłącznie wejście w życie poszczególnych przepisów. Jeśli odnosimy się do merytorycznego stosowania konkretnego przepisu, to naszym zdaniem taki przepis powinien znaleźć się w ustawie o własności lokali, czyli mniej więcej tam, gdzie znajduje się art. 40a. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję. Czy są kolejne zgłoszenia? Bardzo proszę. Przypominam o przedstawieniu się do mikrofonu.

Ekspert Związku Powiatów Polskich Marcin Maksymiuk:

Marcin Maksymiuk, Związek Powiatów Polskich.

Szanowni państwo, wiele już dziś powiedziano na temat nakładanych norm, ale jedna kwestia została pominięta i do niej chciałbym się odnieść. Chodzi o kwestię normy kompetencyjnej. Samorząd nie jest przeciwnikiem nakładania na siebie nowych zadań, wręcz przeciwnie. Jeśli powstaje konieczność realizacji zadań dla dobra obywateli lub naszego państwa zawsze postaramy się sprostać takim wyzwaniom. Wielokrotnie to podkreślaliśmy przy różnych okazjach. Samorząd chcę jednak być równorzędnym partnerem dla Sejmu w dyskusjach o nowych zadaniach i dlatego m.in. przed 25 laty powstała Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego, w której ścierają się różne, często odmienne poglądy, są one zmieniane i wygładzane. Chodzi o to, aby przyjmowane rozwiązania miały pozytywny wydźwięk także dla powiatowego samorządu.

Muszę powiedzieć niestety, że aspekt współpracy i partnerskiego podejścia jest często pomijany w trakcie realizacji poselskich inicjatyw. Nie inaczej było także i w przypadku rozpatrywanego projektu ustawy. Szanowni państwo, należy zauważyć, że podczas wprowadzania nowego zadania, a de facto do tego sprowadza się nowelizacja, bo podczas wcześniejszych prac legislacyjnych stworzono normę, która w gruncie rzeczy nie

miała wykonawcy. Z racji pełnienia określonych funkcji z zakresu Prawa budowlanego padło ostatecznie na powiatowy samorząd. Rozumiemy obawy zgłaszane przez środowisko sędziów i notariuszy, ale nie potrafimy zrozumieć kwestii braku zrozumienia dla zagwarantowania samorządom odpowiednich środków na realizację ich zadań. Możemy oczywiście dokładać pracy samorządom, możemy nakładać na nie nowe obowiązki, ale nie zapominajmy, że każda aktywność samorządu to praca dla konkretnych osób, a te osoby musza otrzymywać z tego tytułu stosowne wynagrodzenie. W sytuacji wynikającej z nowelizowanej ustawy samorząd będzie musiał pokryć koszty realizacji zadania ze środków własnych. Wbrew pozorom i niektórym opiniom tego typu aktywność generuje jednak koszty.

Jak powiedziałem na początku wystąpienia, nie obawiamy się, że stawiacie państwo przed samorządem nowe zadanie. My to zadanie wykonamy, ale obawiamy się, że dokładanie nam nowych obowiązków w nieskończoność doprowadzi ostatecznie do tego, że samorządy będzie czekać katastrofa finansowa. Zwracam ponadto uwagę, że przedmiotowa regulacja jest pod tym względem niezgodna z naczelnym aktem prawnym, Konstytucją RP, a konkretnie z jej art. 167, który stwierdza, że jednostkom samorządu terytorialnego zapewnia się udział w dochodach publicznych odpowiednio do przypadających im zadań. Dodatkowo proponowane nowelizacje są niezgodne z regulaminem Sejmu, który wyraźnie mówi, że trzeba wskazać źródła finansowania projektu ustawy, jeśli pociąga ona za sobą obciążenie dla budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję panu. Nie widzę więcej zgłoszeń do dyskusji. Stwierdzam, że zakończyliśmy pierwsze czytanie.

Zgodnie z art. 40 ust. 4 regulaminu Sejmu, w przypadku skierowania do komisji projektów ustaw połączonych tematycznie i rozpatrywanych na tym samym posiedzeniu, komisja może podjąć uchwałę o ich wspólnym rozpatrzeniu. W takim przypadku komisja sporządza wspólne sprawozdanie o tych projektach. Jeśli nie usłyszę sprzeciwu, uznam, że Komisje podjęły uchwałę o łącznym rozpatrywaniu i sporządzeniu wspólnego sprawozdania na temat projektów ustaw zamieszczonych w drukach nr 2224 i 2510. Nie słyszę sprzeciwu.

Proponuję, aby projektem wiodącym stał się projekt z druku nr 2510. Ta propozycja wynika m.in. z konsultacji, jakie przeprowadziłem z przedstawicielami ministerstwa. Okazuje się, że poprawki, które omawiała pani poseł Chmiel, są konsumowane przez projekt z druku nr 2510 i dlatego taka, a nie inna propozycja procedowania. Czy jest sprzeciw wobec przedstawionej propozycji?

Poseł Małgorzata Chmiel (PO):

Sprzeciw.

Poseł Cezary Grabarczyk (PO):

Sprzeciw.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Został zgłoszony sprzeciw. Poddaję propozycję pod głosowanie.

Kto z członków Komisji jest za tym, aby projektem wiodącym stał się projekt z druku nr 2510? Kto jest za procedowaniem nad tym projektem ustawy? (13) Kto jest przeciw? (6) Kto się wstrzymał od głosu? (1)

Stwierdzam, że Komisje uznały za wiodący projekt z druku nr 2510.

Przystępujemy do szczegółowego rozpatrzenia tego projektu. Czy są jakieś uwagi do zaproponowanego tytułu ustawy? Nie ma uwag. Czy jest sprzeciw wobec przyjęcia tytułu ustawy w zaproponowanym brzmieniu? Nie słyszę sprzeciwu. Stwierdzam, że Komisje przyjęły tytuł ustawy.

Przystępujemy do rozpatrzenia art. 1. Czy są uwagi do art. 1?

Proszę, Biuro Legislacyjne.

Legislator Magdalena Klorek:

Panie przewodniczący, szanowni państwo, Biuro Legislacyjne ma uwagi do treści art. 1 zaproponowanej w druku nr 2510, ale posiadam także wiedzę na temat tego, że pan przewodniczący zamierza zgłosić poprawkę, która nadaje nowe brzmienie art. 1. W związku z tym nasze uwagi przedstawimy dopiero wówczas, jeśli poprawka nie uzyska wymaganej większości.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Rozumiem. Czy treść poprawek została już dostarczona członkom Komisji? Widzę, że posłowie dysponują poprawkami. Bardzo dobrze.

Szanowni państwo, zgodnie z tym, co powiedziała pani mecenas, zgłaszam poprawkę do art. 1. Przewiduje ona, że art. 1 otrzyma następujące brzmienie: „Art. 1. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) ust. 1a otrzymuje brzmienie:

»1a. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonanym zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonanym zawiadomieniem o zakończeniu budowy«;

b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu:

»1b. Przepisu ust. 1a nie stosuje się do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą, chyba że w budynku po tej dacie przeprowadzono roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę.

1c. Odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Ograniczenie to nie ma zastosowania do budynków, które zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 11 lipca 2003 r.«;

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

»3. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1a-2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia«.”.

Czy przedstawiciele ministerstwa zechcieliby się odnieść do przedstawionej poprawki?

Legislator Magdalena Klorek:

Jest jeszcze zmiana druga do art. 1, panie przewodniczący.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Rzeczywiście, ale myślałem, że przedstawiciele resortu zechcą się odnieść pojedynczo do poszczególnych zmian.

Zastępca dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju Eliza Chojnicka:

Jeśli pan przewodniczący pozwoli, to przedstawię nasze stanowisko wobec zmiany pierwszej.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Bardzo proszę.

Zastępca dyrektora departamentu MIiR Eliza Chojnicka:

Eliza Chojnicka, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Szanowni państwo, poprawki, które przedstawił przed chwilą pan przewodniczący Bogdan Rzońca, w praktyce eliminują wszystkie wątpliwości, które zostały zgłoszone do projektu zawartego w druku nr 2510. Mam na myśli także wątpliwości zaprezentowane przez panią poseł Chmiel i przedstawiciela środowiska notariuszy. W dyskusji była mowa o tym, że w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, do określonej daty, istniała możliwość wydzielenia nawet czterech lokali mieszkalnych. Zaproponowane brzmienie ust. 1c przesądza, że nawet w przypadku takich budynków nie będzie więcej problemów z wydaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu, a co za tym idzie skończą się kłopoty z wydzielaniem lokali.

Ministerstwo popiera w całej rozciągłości zgłoszone poprawki, które pozwalają na wyeliminowanie wątpliwości związanych ze stosowaniem przepisów. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję, pani dyrektor. Przechodzę do zaprezentowania drugiej poprawki.

Poseł Cezary Grabarczyk (PO):

Czy możemy jeszcze pozostać przy zmianie pierwszej?

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Bardzo proszę.

Poseł Cezary Grabarczyk (PO):

Dziękuję, panie przewodniczący. Wysokie Komisje, szanowni państwo, mam pytanie do przedstawicieli Biura Legislacyjnego. Czy przedstawiona poprawka nie wykracza przypadkiem poza zakres przedłożenia? Mam obawy tego rodzaju zarówno w przypadku jednego, jak i drugiego projektu ustawy. Szczególnie jednak chodzi mi o projekt z druku nr 2510, czyli ten, który pan przewodniczący Rzońca przedstawił Wysokim Komisjom jako wiodący, a posłowie ten pomysł zaakceptowali. Wydaje mi się, że po poprawce mamy do czynienia z zupełnie nowym projektem. Mogą w związku z tym pojawić się określone wątpliwości, a nawet zarzuty. Być może w tej sytuacji Komisje powinny przedstawić nowy, własny projekt opierając się na przedstawionych propozycjach.

Bardzo proszę, Biuro Legislacyjne o wyjaśnienie tych wątpliwości.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Proszę, pani mecenas.

Legislator Magdalena Klorek:

Szanowni państwo, nie mamy zastrzeżeń ani do poprawki, ani do brzmienia art. 1. Zwracam uwagę, że pan przewodniczący przedstawił na razie tylko zmianę pierwszą w poprawce nr 1. W ocenie Biura Legislacyjnego poprawka nie wykracza poza zakres projektu, a jedynie jest innym sposobem zapisu. Uważamy, że jest to zapis poprawny. Chodzi o przeniesienie treści art. 2, który został wyodrębniony w projekcie z druku nr 2510, do odrębnego artykułu, mimo że zawiera on treść merytoryczną, która powinna znaleźć się w ustawie matce, czyli powinien wejść do ustawy zmienianej, tzn. ustawy o własności lokali. Co za tym idzie, artykuł ten powinien znaleźć się w art. 1 projektu.

Chcę jeszcze podkreślić, że projekt jest jedynie dookreśleniem i uszczegółowieniem regulacji, które były wcześniej zawarte w druku nr 2510 i w całości jest zgodny z uzasadnieniem przedstawionym do tamtego projektu. W naszej ocenie nie ma mowy o wyjściu poza zakres regulacji.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję. Przedstawiam zmianę drugą w art. 1:

„W art. 11 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

»3. Jeżeli wydzielenie lokalu byłoby sprzeczne z art. 2 ust. 1a-2, sąd, znosząc współwłasność nieruchomości, nie orzeka o jej podziale przez wydzielenie lokalu, a ustala udziały współwłaścicieli w nieruchomości«.”.

Konsekwencją wprowadzonych poprawek będzie skreślenie wcześniejszego art. 2.

Czy są jakieś uwagi do zmiany drugiej? Biuro Legislacyjne?

Legislator Magdalena Klorek:

Nie mamy uwag, panie przewodniczący.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Państwo z ministerstwa?

Zastępca dyrektora departamentu MIiR Eliza Chojnicka:

Bez uwag.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję. Przystępujemy do rozpatrzenia następnej poprawki. Polega ona na dodaniu art. 2a w następującym brzmieniu… Jakaś uwaga ze strony Biura Legislacyjnego? Bardzo proszę.

Legislator Magdalena Klorek:

Panie przewodniczący, ponieważ w tej chwili rozpatrywaliście państwo poprawki do art. 1, proponowalibyśmy najpierw przyjąć ten artykuł, a następnie przejść do rozpatrzenia art. 2, który został wykreślony i dlatego dopiero po przyjęciu art. 1 wraz z poprawkami powinien pan przewodniczący przejść do rozpatrzenia kolejnej poprawki polegającej na dodaniu art. 2a. Inaczej mówiąc, zanim rozpatrzycie państwo drugą poprawkę, stosowną procedurę pan przewodniczący przed chwilą rozpoczął, proponujemy wcześniej przyjąć formalnie pierwszą poprawkę, czyli nowe brzmienie art. 1.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Rozumiem. Czy jest sprzeciw wobec propozycji przyjęcia art. 1 wraz z poprawkami? Nie słyszę sprzeciwu. Stwierdzam, że Komisje przyjęły art. 1 wraz z poprawkami.

Pani poseł Chmiel, bardzo proszę.

Poseł Małgorzata Chmiel (PO):

Chcę tylko powiedzieć, że poprzemy poprawki wnioskodawców do projektu z druku nr 2510, ale jednocześnie pragnę poinformować, że złożymy nasze poprawki podczas drugiego czytania. Naszym zdaniem najbardziej sprawiedliwy byłby jednak zapis zaproponowany przez nas w przedłożeniu z druku nr 2224 w brzmieniu: „do ustanowienia odrębnej własności lokali znajdujących się w budynkach, których budowa rozpoczęła się po dniu 11 września 2017 r.”. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Rozumiem, że to był tylko komentarz ze strony pani poseł. Intencje są jasne.

Szanowni państwo, przyjęliśmy art. 1. Jego konsekwencją jest skreślenie art. 2. Oprócz tego proponujemy drugą poprawkę polegającą na dodaniu art. 2a w następującym brzmieniu: „Art. 2a. Do postępowań o wydanie zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą”.

Czy do tej poprawki Biuro Legislacyjne zgłasza jakieś uwagi?

Legislator Magdalena Klorek:

Nie mamy uwag.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Jakie jest stanowisko przedstawicieli ministerstwa?

Zastępca dyrektora departamentu MIiR Eliza Chojnicka:

Popieramy poprawkę w zaproponowanym brzmieniu.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Bardzo dziękuję. Czy jest sprzeciw wobec propozycji przyjęcia drugiej poprawki wprowadzającej art. 2a w przedstawionym brzmieniu? Nie słyszę sprzeciwu.

Stwierdzam, że Komisje przyjęły art. 2a w zaproponowanym brzmieniu.

Przystępujemy do rozpatrzenia art. 3. Czy są uwagi do tego artykułu?

Proszę, Biuro Legislacyjne.

Legislator Magdalena Klorek:

Nie zgłaszamy uwag.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Dziękuję. Zwracam tylko uwagę na pewną różnicę w obu projektach, jeśli chodzi o art. 3. W druku nr 2224 autorstwa posłów z Platformy Obywatelskiej jest mowa o wejściu w życie ustawy od razu, w dniu następnym po dniu ogłoszenia, natomiast w druku nr

2510 proponujemy wejście w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. Jest to najkrótsze vacatio legis.

Poseł Anna Paluch, bardzo proszę.

Poseł Anna Paluch (PiS):

Panie przewodniczący, szanowni państwo, przychylam się do wariantu z 14-dniowym vacatio legis, czyli do przyjęcia propozycji z druku nr 2510. Jest to najkrótszy przyzwoity termin przewidziany w kodeksie na wejście w życie nowych przepisów. Moim zdaniem to rozwiązanie jest zdecydowanie lepsze niż propozycja zawarta w druku nr 2224. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Czy jest sprzeciw wobec propozycji przyjęcia art. 3 w brzmieniu z druku nr 2510? Nie słyszę sprzeciwu. Stwierdzam, że Komisje przyjęły art. 3.

Czy są jakieś uwagi do całości projektu ustawy z druku nr 2510? Biuro Legislacyjne.

Legislator Magdalena Klorek:

Nie zgłaszamy uwag.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Przedstawiciele ministerstwa?

Zastępca dyrektora departamentu MIiR Eliza Chojnicka:

Bez uwag.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Bardzo dziękuję. Czy jest sprzeciw wobec propozycji przyjęcia całości projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali? Nie ma sprzeciwu. Stwierdzam, że Komisje przyjęły projekt ustawy z druku nr 2510.

Pozostaje nam jeszcze dokonanie wyboru posła sprawozdawcy. Proponuję kandydaturę pana posła Bartosika. Czy pan poseł się zgadza?

Poseł Ryszard Bartosik (PiS):

Tak, zgadzam się.

Przewodniczący poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Czy są inne kandydatury? Nie słyszę. Stwierdzam, że Komisje wybrały na sprawozdawcę posła Ryszarda Bartosika.

Na tym wyczerpaliśmy porządek dzienny. Zamykam obrady.